

ELAN-MGA

Skriptum

WAHLMODUL KANZLEI GRUNDBUCH

Stand: 01.01.2020

Bearbeiter und Aktualität:

ADir Gerhard Lininger, BG Vöcklabruck; ADirⁿ Elisabeth Unterweger, BG Hermagor;
1. Jänner 2020

Hinweis:

Im Skriptum und in Bildschirmmasken verwendete Personen und Daten sind frei erfunden.

Inhaltsübersicht

A.	Grundlagen	5
1.	Voraussetzung	5
2.	Zuständigkeit	5
3.	Grundbegriffe	5
3.1.	Grundbuch	5
3.2.	Bestandteile	5
3.3.	Grundstück	5
3.4.	Katastralgemeinde	6
3.5.	Hauptbuch	6
3.6.	Grundbuchskörper	11
3.7.	Urkundensammlung	11
3.8.	Eintragungsarten	13
4.	Prinzipien des Grundbuches	13
4.1.	Eintragungsprinzip	13
4.2.	Öffentlichkeitsprinzip	14
4.3.	Rangprinzip	14
4.4.	Antragsprinzip	14
5.	Verfahren	15
5.1.	Gesuche	15
5.2.	Urkunden	15
5.3.	Rangordnungsgesuche	17
5.4.	Eintragungen im Rang der Rangordnung	18
5.5.	Rechtsmittel	18
6.	Liegenschaftsteilungsgesetz	19
6.1.	Aufforderungsverfahren	19
6.2.	Anmeldungsbogen	19
7.	Urkundenhinterlegung	20
B.	Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II. Instanz (Geo) und Grundbuch	23
1.	Geschäftsverteilung bei den Bezirksgerichten	23
2.	Parteieingaben	23
3.	Telefon und E-Mail	23
4.	Stampiglie	23
5.	Eingangsvermerk	24
6.	Besondere Bestimmungen für Grundbuchsstücke	24
7.	Akten	24
7.1.	Aktenlager	24
7.2.	Aufbewahrungsfristen	24
7.3.	Aktenzeichen, Geschäftszahl, Gattungszeichen und Aktendeckel	24
7.4.	Akteneinsicht	25
8.	Grundbuchsstücke	25

C.	Sachenrecht.....	25
1.1.	Eigentumsrecht.....	26
1.2.	Wohnungseigentumsrecht.....	26
1.3.	Pfandrecht.....	27
1.4.	Dienstbarkeit.....	28
1.5.	Reallast.....	29
1.6.	Baurecht.....	30
1.7.	Belastungs- und Veräußerungsverbot.....	31
1.8.	Vorkaufsrecht.....	32
1.9.	Wiederkaufsrecht.....	32
1.10.	Bestandrecht.....	32

A. Grundlagen

1. Voraussetzung

Voraussetzung für ein funktionierendes Grundbuch ist die Vermessung von Grund und Boden und die Erfassung der Grundstücksgrenzen.

Der Kataster dient der Ersichtlichmachung der vermessenen Grundstücksverhältnisse und Grundstücksgrenzen.

- Grundsteuerkataster
- Grenzkataster

2. Zuständigkeit

Zur Anlegung und Führung der öffentlichen Bücher, für die das Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 gilt, sind nach der Lage der unbeweglichen Sachen zuständig das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die unbeweglichen Sachen ganz oder mit ihren Hauptbestandteilen liegen.

3. Grundbegriffe

3.1. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register ("Buch"), in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Es dient daher der Sicherung des Rechtsverkehrs durch Offenkundigkeit der Rechtsverhältnisse, als Erwerbsart (Modus) für den Erwerb dinglicher Rechte an Liegenschaften und der steuerlichen Überwachung.

3.2. Bestandteile

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung.

Seit Umstellung auf ADV besteht das Hauptbuch aus dem Hauptbuch (Auszug) und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Historischer Auszug). Im Laufe des Jahres 2006 wurde auch die elektronische Urkundensammlung eingeführt.

3.3. Grundstück

Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde der im Grenzkataster oder Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist und mit Grundbuchsbeschluss oder im Zuge einer Neuanlegung des Grundbuches neu gebildet oder gelöscht wird.

3.4. Katastralgemeinde

Die Katastralgemeinde ist jener Teil der Erdoberfläche, der im Grundsteuerkataster oder später im Grenzkataster als solche namentlich bezeichnet ist.

3.5. Hauptbuch

Die Grundbuchseinlagen jeder Katastralgemeinde bilden das Hauptbuch. Jede Grundbuchseinlage besteht aus dem Gutbestandsblatt (A-Blatt), dem Eigentumsblatt (B-Blatt) und dem Lastenblatt (C-Blatt).

Die Einlagezahl dient zur Aufnahme des Grundbuchskörpers.

Weiters ist zu jedem Hauptbuch eine Mappe (DKM – digitale Katastralmappe) zu führen, die lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke dient.

3.5.1. Gutsbestandsblatt

3.5.1.1. Aufschrift

Angeführt werden

- Die letzte Tagebuchzahl (mit dieser Zahl wurde zuletzt irgendeine Änderung in dieser Einlage vorgenommen),
- Wohnungseigentum, öffentliches Gut, Eintragungen bei Baurechtseinlagen, eventuelle Hausnamen (Vulgonamen), Zugehörigkeit zu einer Agrargemeinschaft und in Tirol die geschlossenen Höfe (EZ beginnend mit 90...)
- Plombe: auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einlage kann man nicht mehr vertrauen; die Plombe informiert über die Tatsache der Einbringung eines Grundbuchstücks hinsichtlich der betreffenden Einlage durch Anführung der Tagebuchzahl des neuen Gesuchs [welches noch nicht erledigt ist], allerdings nicht über die Tatsache, welchen Miteigentumsanteil oder welches Blatt die Plombe betrifft),

3.5.1.2. Gutsbestandsblatt 1. Abteilung (A1-Blatt)

Im A1-Blatt sind die Bestandteile des Grundbuchkörpers (Grundstücke mit ihrer Nummer, aber auch Baurechte bzw. "Kellergrundstücke") samt Eintragungen des Katasters über die Tatsache des Grenzkatasters, der Benützungsort [Nutzung], das Flächenausmaß und weiters die Anschrift des Grundstücks.

```

--- Keller unter Grundstück 203
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  763    G Baufläche         781     Piaristeng. 29
***** ENDE *****

```

Die Daten der Grundstücke (Benützungsart, Fläche) fallen in den Zuständigkeitsbereich der Vermessungsämter. Für die Grundstücksadresse ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

3.5.1.3. Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)

Im A2-Blatt sind die Änderungen die den Gutsbestand betreffen (auf welche Weise der Grundbuchkörper entstanden ist, Ab- und Zuschreibung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen) anzugeben. Weitere Eintragungen sind die Einleitung von Verfahren, die den Gutsbestand verändern können (Aufforderungsverfahren, Agrarverfahren); öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutz); Ersichtlichmachung von Berechtigungen (Dienstbarkeiten, Reallasten, Realrechte) und die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich einzelner Grundstücke.

```

KATASTRALGEMEINDE 50301 Aurach                EINLAGEZAHL  386
BEZIRKSGERICHT  Vöcklabruck

```

Letzte TZ 3581/2004

Plombe TZ 181/2019

Maurergut Nr 146 in Aurach

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
192/2	G GST-Fläche	* 12987	
	Bauf.(10)	383	
	Landw(10)	12267	
	Sonst(10)	337	Aurach 146

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a Recht auf den neu errichteten Brunnen in der Ramsau laut Vertrag
1796-04-15
- 2 a 1884/1976 Grunddienstbarkeit der Elementarholzhöchstmenge von
80,57 fm Rundholz für das Wohngebäude
131,95 fm Rundholz für das Wirtschaftsgebäude
- 3 a 2296/2000 3265/2000 Anteilsrecht an der Agrargemeinschaft Obere
Schartenalpe EZ 59 (Bescheide Agrarbezirksbehörde Gmunden
2000-05-15, ABG-310121/12-2000; 2000-06-26, ABG-310121/13-2000)
- 4 a 2345/2008 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 192/1 für
Gst 192/2
- 6 a 111/2009 Denkmalschutz "Wirtschaftsgebäude" auf Gst 192/2,
Verordnung GZ 50.875/1/2009
- 7 a gelöscht

3.5.2. Eigentumsblatt

Das Eigentumsblatt hat das Eigentumsrecht sowie die Beschränkungen (Minderjährigkeit, Eröffnung des Insolvenzverfahrens) anzugeben, denen der Eigentümer unterworfen ist. Die im Lastenblatt einzutragenden Beschränkungen (Belastungs- und Veräußerungsverbot, Vorkaufsrecht) sind im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen.

Das Miteigentum an einer Liegenschaft kann nur nach Anteilen, die im Verhältnisse zum Ganzen bestimmt sind (zum Beispiel zur Hälfte, zu einem Achtel, etc.), eingetragen werden.

- 3 ANTEIL: 1/8
 Helmut Mustermann
 GEB: 1945-07-04 ADR: Musterhausstr. 31, Musterhausen 1000
 a 3001/1991 Amtsurkunde 1990-11-06 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 1/8
 Günter Mustermann
 GEB: 1950-09-30 ADR: Musterhausstr. 3, Musterhausen 1000
 a 3001/1991 Amtsurkunde 1990-11-06 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 1/8
 Gerhard Mustermann
 GEB: 1952-04-26 ADR: Musterhausstr. 32, Musterhausen 1000
 a 3001/1991 Amtsurkunde 1990-11-06 Eigentumsrecht
- 7 ANTEIL: 1/12
 Ulrich Mustermann
 GEB: 1974-07-08 ADR: Musterhausstr. 33, Musterhausen 1000
 a 3185/1995 Einantwortungsurkunde 1995-04-24 Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 1/12
 Frank Mustermann
 GEB: 1980-08-24 ADR: Musterhausstr. 34, Musterhausen 1000
 a 3185/1995 Einantwortungsurkunde 1995-04-24 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 1/12
 Carolin Mustermann
 GEB: 1982-11-25 ADR: Musterhausstr. 35, Musterhausen 1000
 a 3185/1995 Einantwortungsurkunde 1995-04-24 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 1/12
 Benedikt Mustermann
 GEB: 1985-03-07 ADR: Musterhausstr. 30, Musterhausen 1000
 a 3185/1995 Einantwortungsurkunde 1995-04-24 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 7/24
 Gerhard Mustermann
 GEB: 1952-04-26 ADR: Musterhausstr. 32, Musterhausen 1000
 a 746/1996 IM RANG 2513/1995 Kaufvertrag 1995-10-10 Eigentumsrecht
- 87 ANTEIL: 771/46384
 Max Mustermann
 GEB: 1963-01-24 ADR: Musterhausstr. 36, Musterhausen 1000
 b 2078/1977 Wohnungseigentum an Haus top 9 (Musterhausstr. 36)
 d 627/2001 Übergabevertrag 2000-10-24 Eigentumsrecht
 e 627/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 f 627/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 88 ANTEIL: 771/46384
 Susi Mustermann
 GEB: 1963-03-11 ADR: Musterhausstr. 36, Musterhausen 1000
 a 2078/1977 Wohnungseigentum an Haus top 9 (Musterhausstr. 36)
 d 627/2001 Übergabevertrag 2000-10-24 Eigentumsrecht
 e 627/2001 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 f 627/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 127 ANTEIL: 28/23192
 Fred Mustermann
 GEB: 1944-06-18 ADR: Musterhausstr. 6, Musterhausen 1000
 a 2078/1977 Wohnungseigentum an Garage top 54
 b 2187/1994 IM RANG 1930/1994 Kaufvertrag 1994-11-03 Eigentumsrecht
 d 708/2003 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 e 708/2003 Vorkaufsrecht
- 128 ANTEIL: 28/23192
 Maria Musterfrau
 GEB: 1941-02-05 ADR: Musterhausstr. 6, Musterhausen 1000
 a 2078/1977 Wohnungseigentum an Garage top 54
 b 708/2003 IM RANG 319/2003 Übergabevertrag 2003-03-05 Eigentumsrecht
 c 708/2003 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 708/2003 Vorkaufsrecht

3.5.3. Lastenblatt

Das Lastenblatt hat alle eine Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (siehe Abschnitt C)) sowie die an den eingetragenen Rechten erworbenen Rechte und die sie betreffenden Beschränkungen, ferner Wiederkaufs-, Vorkaufs- und Bestandsrechte und solche Beschränkungen in der Verfügung über den Grundbuchskörper oder einen Teil des Grundbuchskörpers anzugeben, denen jeder Eigentümer des belasteten Gutes unterworfen ist.

Ferner sind Belastungs- und Veräußerungsverbote und das Vorkaufsrecht stets im Lastenblatt einzutragen und im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen.

- | | | | | | |
|----|---|-----------|---|------------|--|
| 1 | a | 476/1982 | Schuldschein 1982-02-23
PFANDRECHT
0,5 % Z, 5 % VZ, NGS 24.200,-- für Land Oberösterreich
(Wo-1288679) | 242.000,-- | |
| | | | c | 17/1997 | Löschungsverpflichtung zugunsten LNR 4 |
| 2 | a | 476/1982 | VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WFG 1968 für Land Oberösterreich | | |
| 3 | a | 1147/1992 | DIENSTBARKEIT des Fahrens gem Pkt 3. Servitutsvertrag
1991-07-22 auf GSt 192/2 für
Österreichische Bundesbahnen | | |
| 4 | a | 17/1997 | Pfandurkunde 1997-01-02
PFANDRECHT
Höchstbetrag 1.495.000,--
für Raiffeisenkasse Musterhausen registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung | | |
| | | | b | 308/1998 | VORRANG von LNR 5 vor 4 |
| 5 | a | 308/1998 | Schuldschein 1998-01-30
PFANDRECHT
höchstens 12 % Z, höchstens 15 % VZ, NGS 45.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
samt KAUTIONSBAND (Wo-849103) | 150.000,-- | |
| | | | b | 308/1998 | VORRANG von LNR 5 vor 4 |
| 6 | a | 590/1998 | BESTANDRECHT bis 2032-12-31 hins GSt 192/2 für
Stadtgemeinde Musterhausen | | |
| 7 | a | 590/1998 | VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten
hins GSt 192/2 gem Pkt IX Pachtvertrag 1998-01-27 für
Stadtgemeinde Musterhausen | | |
| 8 | a | 1621/2010 | WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt III Übergabsvertrag 2010-09-22 für
Karl Mustermann, geb 1944-09-09 | | |
| 9 | a | 1621/2010 | VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IV Übergabsvertrag 2010-09-22
für Karl Mustermann, geb 1944-09-09 | | |
| 10 | a | 89/2016 | DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über GSt 192/2 gem Pkt
VIII Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2015-10-13 für GSt
628/4 | | |

- 1 auf Anteil B-LNR 87 88
 - a 546/1998
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt IV Übergabsvertrag 2000-10-24 für
Ferdinand Mustermann, geb 1940-05-05
Margarete Mustermann, geb 1944-10-21
- 2 auf Anteil B-LNR 87 88
 - a 546/1998
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt VII Übergabsvertrag 2000-10-24 für
Ferdinand Mustermann, geb 1940-05-05
Margarete Mustermann, geb 1944-10-21
- 3 auf Anteil B-LNR 133 134
 - a 1290/2000 Pfandurkunde 2000-08-31
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.030.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft
 - b 1145/2001 VORRANG von LNR 125 vor 122
 - c 6076/2013 Kautionsband
- 4 auf Anteil B-LNR 2
 - a 3003/2007
WIEDERKAUFSRECHT für Stadtgemeinde Wien
- 5 a 2917/2007
GEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Drittens Bestellungsvertrag 2007-08-23
für MBC Communications GesmbH (FN 456789t)

3.6. Grundbuchkörper

Jeder Grundbuchkörper (EZ) ist als Ganzes zu behandeln.

Die Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung:

1. der Grundbuchkörper und ihrer Änderungen;
2. der sich auf die Grundbuchkörper beziehenden dinglichen Rechte (*siehe Pkt. C.*) und ihrer Änderungen.

Den Grundbuchkörper bilden ein oder mehrere Grundstücke.

Der Umfang eines Grundbuchkörpers kann nur durch die grundbücherliche Ab- und Zuschreibung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen geändert werden. Weiters ist eine Einlage zu löschen, wenn alle in einer Grundbuchseinlage vorgetragenen Grundstücke abgeschrieben worden sind.

3.7. Urkundensammlung

Urkunden sind einem Grundbuchsanzug grundsätzlich im Original beizulegen.

Gemäß den Bestimmungen des Grundbuchsgesetzes (GBG 1955) ist von jeder Urkunde, auf Grund derer eine grundbücherliche Eintragung vorgenommen wird, eine beglaubigte Abschrift zurückzubehalten. Diese Abschriften bilden die Urkundensammlung. Diese ist nach Jahren und Tagebuchzahlen geordnet. Sucht man eine Urkunde, muss man im Hauptbuch Einsicht

nehmen, da die Tagebuchzahl jeder Urkunde vor der grundbücherlichen Eintragung angeführt ist.



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 648
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf die Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 4542/2011
 Wohnungseigentum
 Plombe 4678/2019
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 497 Baufläche 332 Piaristeng. 41
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/4
 Helene Bauer
 GEB: 1978-11-14 ADR: Hauptpl. 23, Baden 2500
 a **2648/2007** Schenkungsvertrag 2007-12-24 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 auf Anteil B-LNR 1
 a **2912/2007** Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28
 PFANDRECHT EUR 70.000,--
 6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--
 für Sparkasse Baden (FN 123456x)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** ENDE *****

Grundbuch 06.03.2012 12:49:06

	Datum/Zeit-UTC	2012-03-06T12:49:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur .

Im Laufe des Jahres 2006 ist die Urkundensammlung österreichweit nur durch Speicherung der Urkunden in einer Urkundendatenbank zu führen; die Zurückbehaltung von Abschriften hat seitdem zu unterbleiben. Die gespeicherten Urkunden sind mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung bundesweit über das Intranet (bzw Internet) abrufbar (ausgenommen davon sind lediglich Urkunden, die sich nicht zur elektronischen Speicherung eignen [zB Urkunden, größer als „A4“ udgl]).

In der Hauptbucheintragung kann - wenn eine kurze Fassung der Eintragung nicht möglich ist - auf eine bestimmte bezeichnete Stelle der Urkunde verwiesen werden; diese gilt dann als im

Hauptbuch eingetragen. Will man also in einem solchen Fall den genauen Inhalt der Grundbuchseintragung einsehen, dann muss man Einblick in die Urkundensammlung nehmen.

```
151   auf Anteil B-LNR 167 168
      a 3388/2014
        WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt II.1 Übergabsvertrag
        2013-12-17 für
        Walter Mustermayr geb 1945-07-16
        Elisabeth Mustermayr geb 1949-08-22
```

Seit 1.7.2007 gelten jedoch für Notare und Rechtsanwälte Sondervorschriften. Urkunden sind in einem Archiv (cyberDoc, Archivium) zu speichern und gelten durch die elektronische Signatur als Originalurkunden.

3.8. Eintragungsarten

Grundbücherliche Eintragungen sind:

- Einverleibung (unbedingter Rechtserwerb)
- Vormerkung (bedingter Rechtserwerb)
- Anmerkung
- Ersichtlichmachung
- Ab- und Zuschreibung
- Löschung

4. Prinzipien des Grundbuches

4.1. Eintragungsprinzip

Bücherliche Rechte (*siehe Pkt. C.*) können nur durch die Eintragung in das Hauptbuch erworben, übertragen, beschränkt oder aufgehoben werden.

Ausnahmen vom Eintragungsprinzip

- Einantwortung des Erben
- Ersteher bei Erteilung des Zuschlages
- Ersitzung
- Bauführung auf fremden Grund
- Enteignung
- Gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge

Erfolgt der Erwerb durch Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes hat die Eintragung im Grundbuch nur mehr deklarative Wirkung.

4.2. Öffentlichkeitsprinzip

4.2.1. formell

Das Grundbuch ist öffentlich und jedermann kann in Gegenwart eines Grundbuchsbeamten Einsicht nehmen und Abschriften bzw. Auszüge verlangen.

Im nunmehr umgestellten Grundbuch ist die Einsicht in das Hauptbuch, die Urkundensammlung und die Hilfsverzeichnisse durch die Ausfertigung von Abschriften zu gewähren.

In das Personenverzeichnis können aus Datenschutzgründen nur Einsicht nehmen:



Die dort eingetragenen Personen (=Eigentümer), über die sie betreffenden Eintragungen jeweils in dem dadurch gerechtfertigten Umfang



Personen, die ein rechtliches Interesse darlegen

4.2.2. materiell

Jedermann kann auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertrauen (Schutz des guten Glaubens).

4.3. Rangprinzip

Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht eingelangt ist. Bei gleichzeitig eingelangten Eingaben haben die Eintragungen den gleichen Rang (*siehe Pkt. B 5.*).

4.4. Antragsprinzip

Das Grundbuchsgericht ordnet, außer den in diesem oder in einem anderen Gesetz bestimmten Fällen, Eintragungen nicht von Amts wegen, sondern nur auf Ansuchen von Parteien oder Behörden an.

Amtswegige Eintragungen

- Löschung von unzulässigen und gegenstandslosen Eintragungen
- Grundstücksvereinigungen nach dem Vermessungsgesetz
- Verbücherung nach Aufforderung zur Herstellung der Grundbuchsordnung

5. Verfahren

5.1. Gesuche

5.1.1. Form

Grundbuchsgesuche sind in der Regel schriftlich einzubringen. Notare, Rechtsanwälte und Bankinstitute sind zur Teilnahme am ERV verpflichtet. In einfachen Fällen (Löschung dinglicher Rechte, Namensänderungen, akad. Titel und Grade, Adressänderungen und die Verbücherung eines Einantwortungsbeschlusses, wenn nur eine Liegenschaft betroffen ist) können Gesuche auch zu Protokoll gegeben werden.

5.1.2. Erfordernisse

In jedem Grundbuchsgesuch sind anzuführen:

- Grundbuchsgericht
- Vor- und Zuname des Antragstellers, Geburtsdatum, Anschrift
- Personen, die von Erledigung zu verständigen sind
- bei juristischen Personen, die zukommende Benennung
 - im Firmenbuch eingetragen, Firmenbuchnummer
 - inländische Vereine, ZVR-Zahl
- Grundbuchseinlagen in denen eine Eintragung stattfinden soll
- nämliche Bezeichnung unter der sie im Grundbuch aufscheinen
- im Begehren ist genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll

5.2. Urkunden

Urkunden auf Grund deren eine Einverleibung oder Vormerkung stattfinden soll, müssen in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sein.

Einverleibungen können nur auf Grund von öffentlichen Urkunden oder Privaturkunden geschehen.

Bei Ehepakten, Kauf-, Tausch-, Renten- oder Darlehensverträgen zwischen Ehegatten, Schenkungsverträgen ohne wirkliche Übergabe sind diese Urkunden in Notariatsaktform zu errichten.

5.2.1. Privaturkunden

Bei Privaturkunden müssen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt werden. Bei natürlichen Personen muss im Beglaubigungsvermerk auch das Geburtsdatum enthalten sein.

Bei der Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes müssen diese Urkunden einen gültigen Rechtsgrund enthalten.

Urkunden müssen frei von sichtbaren Mängeln sein. Bestehen sie aus mehreren Bögen, müssen die Urkunden so geheftet sein, dass kein Bogen unterschoben werden kann.

Die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen müssen genau bezeichnet werden. Bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer und bei inländischen Vereinen, die ZVR-Zahl angeführt werden. Der Ort und das Datum der Ausfertigung der Urkunde muss ebenfalls enthalten sein.

Privaturkunden müssen überdies die genaue Angabe der Liegenschaft und des Rechtes enthalten, bezüglich derer die Einverleibung stattfinden soll. Die sogenannte Aufsandungserklärung, das ist die Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen wird, muss auch Inhalt einer Privaturkunde sein.

5.2.2. öffentliche Urkunden

Urkunden, die von einer öffentlichen Behörde oder einer Person, die mit öffentlichem Glauben versehen ist, innerhalb ihrer Amtsbefugnisse errichtet wurden, sind öffentliche Urkunden.

5.2.3. Beglaubigung

Neben der gerichtlich oder notariellen Beglaubigung haben nachstehende Beglaubigungsarten volle Gültigkeit im Sinne des Grundbuchgesetzes.

- vereinfachte Beglaubigung – in geringfügigen Grundbuchsachen haben zwei glaubwürdige Zeugen handschriftlich die Unterschrift zu beglaubigen.
 - gültig nur innerhalb eines Landesgerichtssprengels
 - Wert der Urkunde nicht höher als EUR 600,--
 - nicht möglich bei unbestimmten Wert oder bei Vollmachten
- Beglaubigung durch österreichische Vertretungsbehörden im Ausland
- Haager Beglaubigungsübereinkommen – Regelung der Gültigkeit ausländischer Urkunden oder Beglaubigungen im jeweiligen Vertragsstaat
- Legalisatoren – gültig nur in Tirol und Vorarlberg

5.3. Rangordnungsgesuche

Rangordnungsgesuche dienen dazu einen bestimmten Rang zu sichern. Praktische Bedeutung haben nur die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und die Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung. Laut Grundbuchsgesetz wäre noch die Anmerkung der beabsichtigten Abtretung oder die Löschung einer Hypothekarforderung möglich.

Diese Rangordnungen haben eine Gültigkeit von höchstens einem Jahr ab Bewilligung. Das Ende der Frist ist im Beschluss anzuführen. Falls die Frist fruchtlos verstrichen ist, ist die Anmerkung von Amts wegen im Grundbuch zu löschen.

Bei Ausnützung der Rangordnung ist der Rangordnungsbeschluss im Original vorzulegen. Wird im Range der angemerkten Rangordnung für die Veräußerung eine Einverleibung des Eigentumsrechtes bewilligt, so kann über Ansuchen des neuen Eigentümers die Löschung der Eintragungen, die nach Anmerkung der Rangordnung erwirkt wurden, verfügt werden.

5.3.1. Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung

```
***** A2 *****
6 a 3595/2019 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 3820/2 3821/2 bis
  06.05.2020

***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
  Günter Mustermann
  GEB: 1950-09-30 ADR: Musterhausstr. 3, Musterhausen 1000
  a 3001/1991 Amtsurkunde 1990-11-06 Eigentumsrecht
  b 3596/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 06.05.2020
```

5.3.2. Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung

```
***** C *****
1 a 3597/2019
  RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 100.000,-- bis
  06.05.2020
```

5.3.3. Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person

Die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder beabsichtigte Verpfändung kann auch zugunsten einer bestimmten Person verlangt werden. Auch können diese Rangordnungen für einen Notar oder Rechtsanwalt als Treuhänder begehrt werden.

In diesen Fällen ist die Vorlage des Rangordnungsbeschlusses nicht erforderlich.

```

***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
  Günter Mustermann
  GEB: 1950-09-30 ADR: Musterhausstr. 3, Musterhausen 1000
  a 3001/1991 Amtsurkunde 1990-11-06 Eigentumsrecht
  b 3599/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 06.05.2020 für Treuhänder
    Mag. Max Mustermayr, öffentl. Notar
***** C *****
2 a 3600/2019 Rangordnung für Pfandrecht EUR 100.000,-- , 3 % Z, 5 %
  VuZZ, NGS EUR 20.000,-- bis 06.05.2020 für
  Raiffeisenbank Musterhausen eGen (FN 12345x)

```

5.4. Eintragungen im Rang der Rangordnung

```

***** A2 *****
6 a 3595/2019 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 3820/2 3821/2 bis
  06.05.2020
  b 3800/2019 IM RANG 3595/2019 Abschreibung Gst 3820/2 3821/2 zur EZ 324
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
  Frank Mustermann
  GEB: 1980-08-24 ADR: Musterhausstr. 34, Musterhausen 1000
  a 3900/2019 IM RANG 3596/2019 Kaufvertrag 2019-04-02 Eigentumsrecht
***** C *****
2 b 3910/2019 IM RANG 3600/2019 Pfandurkunde 2019-03-22
  PFANDRECHT EUR 100.000,--
  3 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 20.000,-- für
  Raiffeisenbank Musterhausen eGen (FN 12345x)

```

5.5. Rechtsmittel

Gegen Grundbuchsbeschlüsse ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Rekurse sind schriftlich in erster Instanz einzubringen und es dürfen weder neuen Angaben gemacht werden noch neuen Urkunden beigelegt werden.

Die Rekursfrist beträgt bei Zustellungen

- im Inland 30 Tage
- im europäischen Ausland, ausgenommen Island und den Färöern, 60 Tage
- im außereuropäischen Ausland mit Island und den Färöern, 90 Tage

Der Rekurs muss am letzten Tag der Frist einlangen, der Postweg ist einzurechnen.

Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag gilt die Frist als gewahrt, wenn der Rekurs am nächsten Werktag einlangt.

6. Liegenschaftsteilungsgesetz

6.1. Aufforderungsverfahren

Soll ein Grundstück oder ein Trennstück eines Grundstückes lastenfrem abgeschrieben werden, so kann der Eigentümer des Grundbuchkörpers, von dem es abgetrennt werden soll, die Buchberechtigten durch das Grundbuchsgericht auffordern lassen, gegen die lastenfrem Abtrennung binnen 30 Tagen vom Tage der Zustellung der Aufforderung an Einspruch zu erheben, widrigens die Abschreibung bewilligt wird und der Aufgeforderte sein Recht an dem Grundstück bzw. Trennstück eines Grundstückes zugleich mit der Abschreibung verliert.

Die Einleitung des Aufforderungsverfahrens ist im Gutsbestandsblatt der Abschreibelienschaft anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, das spätere Eintragungen die Abschreibung nicht hindern. Die Anmerkung ist gleichzeitig mit der Bewilligung der Abschreibung, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Bewilligung der Anmerkung von Amts wegen zu löschen.

Wurde binnen 30 Tagen ein Einspruch nicht erhoben, so ist hierüber auf Antrag eine Bestätigung unter Anführung der Aufgefordereten, die Einspruch nicht erhoben haben, auszustellen (Amtsbestätigung).

Ein rechtzeitig eingebrachter Einspruch hemmt die beabsichtigte Abschreibung.

6.2. Anmeldungsbogen

Ergebnisse von Amtshandlungen, die Eintragungen im Grundbuch nach sich ziehen können, sind vom Vermessungsamt dem Grundbuchsgericht mit Anmeldungsbogen mitzuteilen.

6.2.1. Abschreibung geringwertiger Trennstücke

Sollen ein Trennstück oder mehrere Trennstücke lastenfrem oder unter Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten abgeschrieben werden, kann die Vermessungsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen den Antrag auf bücherliche Durchführung, die Zustimmung der Buchberechtigten zur lastenfremen Abschreibung und den Titel des Eigentumserwerbs beurkunden.

Auf Grund des Anmeldungs bogens und des dem Anmeldungsbogen zugrundeliegenden Teilungsplanes und dem Vorliegen der bestimmten Voraussetzungen, ist die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen. Weitere Urkunden oder eine Zustimmung der Buchberechtigten sind nicht erforderlich, jedoch sind diese zu verständigen

6.2.2. Herstellung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen

Diese Bestimmung gilt für Grundstücke, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung einer Straßen-, Weg- oder Eisenbahnanlage oder einer Anlage zur Leitung, Benützung, Reinhaltung oder Abwehr eines Gewässers oder zur Abwehr von Lawinen und dergleichen (zum Beispiel Bewässerungs-, Entwässerungs-, Kanalisations-, Wasserleitungsanlage, Schutz- oder Regulierungsbau, Wildbachverbauung) einschließlich der hierzu erforderlichen besonderen Werkanlagen (zum Beispiel Trieb- und Stauwerke), verwendet worden sind. Ebenfalls gilt dies für vom Stammgrundstück abgeschnittene Grundstücksreste und für aufgelassene Anlagen.

Nach Herstellung der vorhin angeführten Anlagen kann die Vermessungsbehörde den Antrag auf lastenfremde Ab- und Zuschreibung unter bestimmten Voraussetzungen beurkunden. Überdies ist zu bestätigen, dass es sich um eine der angeführten Anlagen handelt.

7. Urkundenhinterlegung

Im Urkundenhinterlegungsgesetz ist die Einreichung und Hinterlegung von Urkunden von Bauwerken, die auf fremdem Grund errichtet wurden, geregelt. Superädifikate sind Bauwerke, die mit der Absicht errichtet wurden, dass sie nicht dauernd belassen bleiben.

Für die Bewilligung und den Vollzug der Urkundenhinterlegung ist das Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel das Bauwerk liegt.

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

..... Fortsetzungsblatt		Katastralgemeinde	Bauwerks- karteinummer	Einlagezahl	Grundstücks- nummer
Liegenschaftsbezeichnung:					
Bauwerksbezeichnung:					
Andere, dieselbe Liegenschaft betref- fende Bauwerkskarteinummern:					
Fort- laufende Zahl	Tag des Einlanges	Akten- zeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen

GeoForm 107a (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung)

Diese Kartei ist nach Katastralgemeinden und Grundstücksnummern zu ordnen. Bei jedem Bezirksgericht ist eine alphabetisch geordnete Namenskartei, betreffend aller Personen, deren Rechte von der Urkundenhinterlegung berührt werden, zu führen. Sämtliche Eintragungen erfolgen händisch.

Zur Prüfung eines Antrages auf Urkundenhinterlegung ist ein Karteistandsbericht erforderlich.

B. Geschäftsordnung für die Gerichte I. und II. Instanz (Geo) und Grundbuch

1. Geschäftsverteilung bei den Bezirksgerichten

Wenn ausnahmsweise eine Aufteilung der Grundbuchssachen nötig sein sollte, ist sie nach örtlich abgegrenzten Gebieten (Ortsgemeinden) vorzunehmen. Die Grundbuchsführung wird mit den übrigen Geschäften für den Grundbuchsrichter in einer Geschäftsabteilung vereinigt.

2. Parteieingaben

Grundbuchsstücke sind von außen als solche zu bezeichnen. Die Unterschrift auf der Eingabe ist handschriftlich auf der ersten Seite oder am Schluss des Antrages anzubringen.

3. Telefon und E-Mail

Auskünfte über den Grundbuchsstand werden telefonisch nicht erteilt. Ebenso ist der E-Mail-Verkehr auf dienstlich Notwendigkeiten zu konzentrieren. Eingaben können rechtswirksam nicht per E-Mail eingebracht werden.

4. Stampiglie

Für die Vollzugsanordnung des Grundbuchsrichters bzw. Diplomrechtspflegers in Grundbuchssachen ist die Stampiglie „gelb“ bindend vorgeschrieben.



Vollzugsanordnung des Grundbuchsgerichtes
Diese grundbücherliche Eintragung ist zu vollziehen.
Bezirksgericht, Abt. ...
am ...

5. Eingangsvermerk

Neben dem Eingangsvermerk ist auf dem Gerichtsstück (Grundbuchsstück) der Eingabe vom Bediensteten der Einlaufstelle gegebenenfalls handschriftlich ersichtlich zu machen:

- die Stunde, Minute, Sekunde und Hundertstelsekunde (zentrales Zeitstempelservice)
- der Vermerk der Gleichzeitigkeit
- die Beilagen und Gleichschriften
- Namenszeichen des Bediensteten

6. Besondere Bestimmungen für Grundbuchsstücke

Erledigungen von Grundbuchsstücken (§ 448 Geo) sind vor der Ausfertigung zur Eintragung im Tagebuch und im Grundbuch dem Fachdienst im Grundbuch zu übergeben.

7. Akten

7.1. Aktenlager

Die Grundbuchsakten sind abgesondert von der Urkundensammlung jahrgangswise nach Tagebuchzahlen geordnet aufzubewahren. Jedoch können Akten über Rechtsmittel bei dem ersten die Sache betreffenden Akt aufbewahrt werden. In diesem Fall sind an den Stellen, wo die späteren Stücke einliegen sollten aber auch bei Grundbuchsstücken, die zu anderen Akten gehören, Verweisungsblätter einzulegen.

7.2. Aufbewahrungsfristen

Grundbuchsakten sind nach 30 Jahren und Zustellausweise in Grundbuchssachen nach 10 Jahren auszuscheiden (Skartierung).

7.3. Aktenzeichen, Geschäftszahl, Gattungszeichen und Aktendeckel

In reinen Grundbuchssachen wird das Aktenzeichen aus der Tagebuchzahl und den zwei letzten Ziffern der Jahreszahl gebildet und enthalten kein Gattungszeichen. In Sachen der Urkundenhinterlegung sind die Buchstaben Uh voranzustellen.

Für Aktendeckel ist in Grundbuchssachen die Farbe grün zu verwenden.

7.4. Akteneinsicht

Die Einsicht in Grundbuchsakten ist nur Personen zu gewähren, die ein rechtliches Interesse daran darlegen. Im Zweifel entscheidet der Rechtspfleger (Richter).

8. Grundbuchsstücke

Alle bei einem Grundbuchsgericht einlangenden Eingaben und sonstigen Schriftstücke in denen eine Grundbucheintragung begehrt wird, sind Grundbuchsstücke. (eigentliche Grundbuchsgesuche, Vollzugersuchen anderer Gerichte, Rekurse, Rekursentscheidungen, Klagsanmerkungen, Exekution auf Liegenschaften aber auch Protokolle und Amtsberichte). Es wird zwischen reinen Grundbuchsstücken und solchen, die zu anderen Akten gehören (E-, S-Akten usw.) Reine Grundbuchsstücke werden von der Grundbuchsabteilung erledigt.

C. Sachenrecht

Eine Sache im rechtlichen Sinn ist alles, was von einer Person unterschieden wird und zum Gebrauch der Menschen dient. Unter anderem wird im ABGB zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen unterschieden. Bezogen auf das Grundbuchsgesetz bzw. Urkundenhinterlegungsgesetz sind Grundstücke (Liegenschaften) unbewegliche Sachen und Superädifikate bewegliche Sachen.

Grundsätzlich können Rechte obligatorisch (d.h. nur zwischen den Vertragsparteien gültig) vereinbart werden. Jedoch können aufgrund des Eintragungsgrundsatzes nur dingliche Rechte im Grundbuch eingetragen werden. Diese sind:

- Eigentumsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Pfandrecht
- Dienstbarkeit
- Reallast
- Baurecht

Dingliche Wirkung durch die Eintragung ins Grundbuch erlangen:

- Belastungs- und Veräußerungsverbot
- Vorkaufsrecht
- Wiederkaufsrecht
- Bestandsrecht

1.1. Eigentumsrecht

Das Eigentumsrecht ist das Recht über eine bewegliche oder unbewegliche Sache uneingeschränkt zu verfügen und jeden Dritten davon auszuschließen.

1.2. Wohnungseigentumsrecht

Die Rechtsform des Wohnungseigentums (z.B. Begründung, Erwerb oder Erlöschen) ist im Wohnungseigentumsgesetz 2002 geregelt.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.

1.2.1. Wohnungseigentumsobjekt

- Wohnungen (aber auch Reihenhäuser, freistehende Gebäude)
- Sonstige selbständige Räumlichkeiten (selbständiger Geschäftsraum, Garage)
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

1.2.2. Zubehör-Wohnungseigentum

Ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft (Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten, Lagerplätze) ausschließlich zu nutzen.

1.2.3. Allgemeine Teile

Dienen der allgemeinen Benützung oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung an der Liegenschaft entgegensteht.

1.2.4. Wohnungseigentümer

Ist ein Miteigentümer einer Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt.

1.2.5. Nutzwert

Ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.

1.2.6. Mindestanteil

Ist jener Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts eines Wohnungseigentumsobjekts zur Summe aller Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte an einer Liegenschaft. Dieser darf nur zur Begründung einer Eigentümerpartnerschaft geteilt (halbiert) werden.

1.2.7. Eigentümerpartnerschaft

Ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

1.3. Pfandrecht

Das Pfandrecht ist das dingliche Recht, welches dem Gläubiger eingeräumt wird, aus einer Sache (Pfand), wenn die Verbindlichkeit vom Schuldner zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen.

Titel der Pfandrechte gründen sich auf das Gesetz, richterlichen Ausspruch oder auf einen Vertrag.

1.3.1. gesetzliches Pfandrecht

Der Bestand eines gesetzlichen Pfandrechts ist von einer grundbücherlichen Eintragung unabhängig. (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren)

1.3.2. richterliches Pfandrecht

Zwangsweise Pfandrechte nach der Exekutionsordnung

1.3.3. vertragliches Pfandrecht

Pfandurkunde, Pfandbestellungsurkunde, Schuldschein, Schuld- und Pfandbestellungsurkunde etc.

Bei den vertraglichen Pfandrechten wird nach dem Grundbuchsgesetz zwischen der Darlehens- oder Festbetragshypothek und der Höchstbetragshypothek unterschieden.

1.3.4. Festbetragshypothek

Das Pfandrecht kann nur für eine ziffernmäßig bestimmte Geldsumme (Darlehen) eingetragen werden. Bei einer verzinslichen Forderung sind auch die Zinsen einzutragen.

1.3.5. Höchstbetragspfandrecht

Nach dem Grundbuchsgesetz können Höchstbetragspfandrechte nur für Forderungen, die aus gegebenem Kredit, übernommene Geschäftsführung oder Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes begründet werden, grundbücherlich sichergestellt werden.

1.3.6. Simultanpfandrecht

Zwei oder mehrere Liegenschaften haften für **eine** Forderung als Sicherheit aus. Bei der Eintragung im Grundbuch wird auf die simultan haftenden Liegenschaften wechselseitig verwiesen. („Simultanhaftung mit EZ ...“)

1.4. Dienstbarkeit

Der Eigentümer einer Liegenschaft hat zum Vorteil eines Anderen etwas zu dulden oder unterlassen. Der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit ist möglichst bestimmt anzugeben

1.4.1. Grunddienstbarkeit

Grunddienstbarkeiten dienen der besseren Nutzung des begünstigten (=herrschenden) Grundstücks. Sie belasten eine Liegenschaft (dienendes Gut) zugunsten einer anderen Liegenschaft (herrschendes Gut).

Diese werden im C-Blatt der dienenden Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft ersichtlich gemacht.

1.4.2. unregelmäßige Dienstbarkeit

Ist die Belastung einer Liegenschaft mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person.

1.4.3. persönliche Dienstbarkeit

1.4.3.1. Fruchtgenussrecht

Das Fruchtgenussrecht ist das dingliche Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen. Der Fruchtnießer ist berechtigt, die Sache zu vermieten und zu verpachten und hat ein Recht auf vollen Ertrag.

1.4.3.2. Gebrauchsrecht

Das Gebrauchsrecht gewährt den Gebrauch einer fremden Sache ohne Verletzung der Substanz mit der Beschränkung auf die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten, der im Grundbuch bezeichnet werden muss.

Der Berechtigte kann daher sein Recht nicht übertragen, die Sache nicht vermieten oder verpachten.

1.4.3.3. Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht ist das dingliche Recht zum Gebrauch einer Wohnung und ist eine besondere Art entweder des Gebrauchs oder des Fruchtgenusses.

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu seinem Bedürfnis zu benützen.

Das **Wohnungsfruchtgenussrecht** ist das Recht, alle bewohnbaren Teile des Hauses mit Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu genießen. Der Berechtigte darf also die Räume auch anders als durch eigenes Bewohnen verwerten.

1.5. Reallast

Eine gesetzliche Definition der Reallast gibt es nicht. Die Reallast ist eine „verdinglichte Leistungspflicht“, d.h. der Liegenschaftseigentümer hat persönlich wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Bezugsberechtigt kann entweder eine bestimmte natürliche oder juristische Person sein oder auch der jeweilige Eigentümer einer oder mehrerer Liegenschaften. z.B. Reallast des Ausgedingtes (Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen), Reallast der Pflege und Betreuung, Reallast der Zaunerrichtung und –erhaltung.

Da es sich bei der Reallast um eine wiederkehrende Leistung handelt, kann diese erst drei Jahre nach dem Tod des Berechtigten gelöscht werden.

1.6. Baurecht

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben.

Das Baurecht kann nicht weniger als 10 Jahre und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte des Nutznießers zu.

Stammeinlage der Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 50011 St. Georgen im Attergau EINLAGEZAHL 214
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

```

*****
Letzte TZ 7329/2018
Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 219
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1566/2  G Landw(10)             *      2056
  1568/3  G Landw(10)             *      2886
  GESAMTFLÄCHE                    4942
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
  1 a 9847/2017 Eröffnung der Einlage für Gst 1568/3 aus EZ 315
  2 a 7329/2018 Zuschreibung Gst 1566/2 aus EZ 716 (eigener Besitz)
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Musterbetriebe GmbH (FN 554408i)
    ADR: Grenzwaldstraße 10, Rohrbach-Berg 4150
    a 9847/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht
***** C *****
  1 a 7329/2018
    BAURECHT bis 31.12.2038, Baurechtseinlage EZ 219
  
```

Baurechtseinlage

KATASTRALGEMEINDE 50011 St. Georgen im Attergau EINLAGEZAHL 219
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

```

*****
Letzte TZ 7329/2018
***** A1 *****
BAURECHT bis 31.12.2038 an EZ 214
***** A2 *****
  1 a 7329/2018 Eröffnung der Einlage für Baurecht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Musterbau GmbH (FN 584775a)
    ADR: Atterseestraße 2, St. Georgen im Attergau 4880
    a 7329/2018 Baurechtsvertrag 2018-05-18 Baurecht
    b 7329/2018 Vorkaufsrecht
***** C *****
  
```

- 1 a 7329/2018
 REALLAST des monatlichen Bauzinses EUR 480,-- gem Pkt III.
 Baurechtsvertrag 2015-05-15 für
 Hubert Mustermann geb 1951-07-10
 Mathilde Musterfrau geb 1946-10-17
- 2 a 7329/2018
 VORKAUFSRECHT gem Pkt VII. Baurechtsvertrag 2015-05-15 für
 Hubert Mustermann geb 1951-07-10
 Mathilde Musterfrau geb 1946-10-17
- b 7329/2018 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2
- 3 a 7329/2018 Pfandurkunde 2015-09-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
 für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
- b 7329/2018 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2

1.7. Belastungs- und Veräußerungsverbot

Ohne Zustimmung der Verbotsberechtigten darf zu 1.7.1. und 1.7.2. eine Liegenschaft weder belastet noch veräußert werden.

1.7.1. vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot

Das rechtsgeschäftliche Belastungs- und Veräußerungsverbot kann gemäß § 364c ABGB mit dinglicher Wirkung nur zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern begründet werden. Unter Kindern sind auch Enkel- und Stiefkinder zu verstehen. Verbote, die von nicht zum Personenkreis gehörigen Personen vereinbart wurden, haben nur obligatorische Wirkung.

Das einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot hindert nur den ersten Eigentümer, nicht dessen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger, und erlischt spätestens mit dessen Tod. Diese Verbote werden im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt ersichtlich gemacht.

1.7.2. gesetzliches Belastungs- und Veräußerungsverbot

Inhalt und Umfang eines gesetzlichen Belastungs- und (oder) Veräußerungsverbotes richten sich nach den jeweiligen Gesetzen (z.B. Wohnbauförderungsgesetze).

Diese Verbote werden ebenfalls im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt ersichtlich gemacht.

1.7.3. richterliches Belastungs- und Veräußerungsverbot

Das richterliche Verbot kann mittels einstweiliger Verfügung erlassen werden und wirkt daher nur relativ, d.h. es hindert weitere Eintragungen nicht, machen sie aber demjenigen gegenüber, durch das Verbot geschützt werden soll, unwirksam.

1.8. Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist eine Nebenvereinbarung zu einem Kaufvertrag oder zu einem anderen Vertragstyp, durch welchen sich der Käufer bzw. Erwerber schuldrechtlich verpflichtet, die gekaufte bzw. erworbene Sache dem Vorkaufsberechtigten zur Einlösung anzubieten, wenn der Eigentümer diese verkaufen will.

Das Vorkaufsrecht wird im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt ersichtlich gemacht.

1.9. Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist eine Nebenvereinbarung zu einem Kaufvertrag, durch welche sich der Verkäufer das Recht vorbehält, unter bestimmten Bedingungen, die verkaufte Sache gegen einen bestimmten Preis wieder einzulösen, und der Käufer sich verpflichtet, sie dem Verkäufer auf dessen Verlangen zurückzustellen.

Die Begründung des Wiederkaufsrechtes setzt einen vorhergehenden Verkauf durch den Wiederkaufsberechtigten voraus.

In der Praxis ist der häufigste Anwendungsfall der Verkauf von günstigen Baugrundstücken durch die Gemeinde. Durchsetzung des Bauzwanges um Grundstückspekulationen vorzubeugen.

1.10. Bestandrecht

Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält (Miete und Pacht), heißt Bestandvertrag. Ein Bestandvertrag kann aber auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden.